



PREFEITURA DE CANDIOTA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Local: Lote 11, Rua F, esquina com o prolongamento da rua Dirceu Perez Pereira, quadra B do loteamento “Viver Melhor II”, Dario Lassance, Cidade de Candiota.

Área: 181,90m²

Valor: R\$ 11.108,02

Atendendo a solicitado da SAF (Secretaria Municipal de Administração e Finanças), a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, nomeada através da Portaria nº 249/2013 de 12/07/2013, avaliou o valor venal e de mercado, do referido lote localizado no loteamento “VIVER MELHOR II” na matrícula 64.125, localizada aos fundos do loteamento Viver Melhor, em Dario Lassance, cidade de Candiota para ser utilizado pela administração pública municipal em programa de requalificação urbana, respeitando todas as leis municipais tanto urbanas quanto ambientais.

Critérios de Avaliação: utilizamos para esta avaliação do imóvel os critérios e formulas gerais da NBR 14.653, utilizamos o método da comparação direta, por meio da inferência estatística para determinar o valor do imóvel e estabelecer o valor do metro quadrado ideal, além de levar em consideração a avaliação do mercado imobiliário, e consultas ao Cartório e documentos relativos a transações realizadas, ultimamente, em terrenos e prédios próximos ao em questão, e tomando como base a área de localização de terreno, condicionantes naturais, entorno e topografia do imóvel, serviços oferecidos e os valores reais do mercado, também a base no custo de implantação da infra-estrutura mínima (terraplanagem e pavimentação em saibro, rede de água, rede de esgoto, drenagem pluvial, sarjeteamento, e redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública).

Descrição do Imóvel: **Lote nº 11**, assim descrito: 14,85m (quatorze metros e oitenta e cinco centímetros) de frente ao Norte para o prolongamento da rua Dirceu Perez Pereira; 10,44m (dez metros e quarenta e quatro centímetros) ao Leste, confrontando-se com o lote 10; 20,00m (vinte metros) ao Sul, confrontando-se o lote 12; 11,64m (onze metros e sessenta e quatro centímetros) ao Oeste, confrontando-se com a rua projetada “F”; com área de 181,90m² (cento e oitenta e um metros e noventa centímetros quadrados); distando 114,85m (cento e quatorze metros e oitenta e cinco centímetros) do ponto de encontro entre o prolongamento da rua Dirceu Perez Pereira e o loteamento Viver Melhor. Localizado no quarteirão formado pelo prolongamento da rua Dirceu Perez Pereira ao Norte; loteamento Viver Melhor ao Leste, rua projetada “E” ao Sul e rua projetada “F” ao Oeste.

Determinação do valor do lote: Em um primeiro momento através do método de homogeneizando os valores com amostras obtidas através das guias de comprovante de pagamento de ITBI do Município de Candiota-RS, é considerando como fator de interferência na formação dos valores o aproveitamento no maior numero de lotes respeitando todas as normas urbanísticas do município de Candiota, estabeleceu-se o valor de venda de cada lote, considerando a área com toda a sua infra estrutura urbana instalada, e em um segundo somamos todos os valores para obteremos o valor final de venda dos lotes, respeitando os fatores: distancia ao polo gerador, topografia, fachada e esquina e núcleo.

Dados para Homogeneização							Fator de Homogeneização (f)				
Nº Guia ITBI		Endereço	Dado nº	Valor total	Área terreno	Preço Unitário	Dist. ao pólo	Topografia	Frente	Esquina	Núcleo
2884	21/01/2019	Luis Chirivino, 285 - Dario Lassance	1	50.000,00	135,25	369,69	250	1,00	8,75	0,85	1,00
2641	11/04/2019	Albino Almeida 150, Bunge - Dario Lassance	2	41.272,00	310,00	133,14	260	1,00	10,00	0,85	1,00
2989	13/03/2019	Acácio das Neves 160 - Dario Lassance	3	20.000,00	300,00	66,67	250	1,00	12,00	0,85	1,00
27	20/04/2019	Dario Lassance - Mat.29.243	4	130.000,00	350,00	371,43	250	1,00	10,00	0,85	1,00

4311	26/04/2019	Dario Lassance - Mat.29.245	5	100.000,00	350,00	285,71	270	1,00	10,00	0,85	1,00
130	16/06/2019	Dario Lassance - Mat.29.330	6	60.000,00	350,00	171,43	250	1,00	10,00	0,85	1,00
246	10/06/2019	Telmo Amestoy 655	7	16.014,44	287,10	55,78	350	0,85	10,00	0,85	1,00
2763	03/09/2019	Bunge - Dario Lassance	8	89.870,47	694,00	129,50	200	1,00	22,28	0,85	1,00
4044	22/08/2019	Bunge - Dario Lassance	9	70.000,00	219,40	319,05	200	1,00	10,00	0,85	1,00
xxx	07/10/2019	Ulisses Guimarães, 250	10	39.375,00	262,50	128,32	150	0,9	17,50	0,85	1,00
1820	16/01/2019	Rua 20 de setembro , 1196	11	50.000,00	481,02	89,68	250	0,85	15,65	0,85	1,00
153	19/01/2019	Operária, rua 28, nº 1000	12	120.000,00	350,00	342,86	200	1,00	10,00	0,85	0,85

Tabela 01 – Amostras.

Quadra "B"	lote 11	11.108,02	181,89	61,07	1000	0,9	11,64	1	1
------------	---------	------------------	--------	-------	------	-----	-------	---	---

Tabela 02 – Avaliando.

Para esta avaliação a Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Candiota-RS, logo após de vistoriar e analisar os dados propostos, obtém um valor de **R\$ 11.108,02** (onze mil cento e oito reais e dois centavos).

Candiota, 21 de maio de 2020.

Victor Daniel Cabral Torres
Arquiteto e Urbanista – CAU A55485-1
Matr.1720 – Presidente

Claiton Rangel Trindade
Fiscal de Tributos - Matr. 1586 – Titular

Marcelo Vaz Leal
Eng. Civil CREA 85578-D - titular